

## **Sonnige und großzügige Wohnung mit Freifläche!**



**Objektnummer: 4760/542**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Troststraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,47
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	247,98 €
USt.:	24,80 €
Provisionsangabe:	

14.328,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Weghuber**

Per.Fact Immo E.U.  
Kaunitzgasse 9/5+6  
1060 Wien

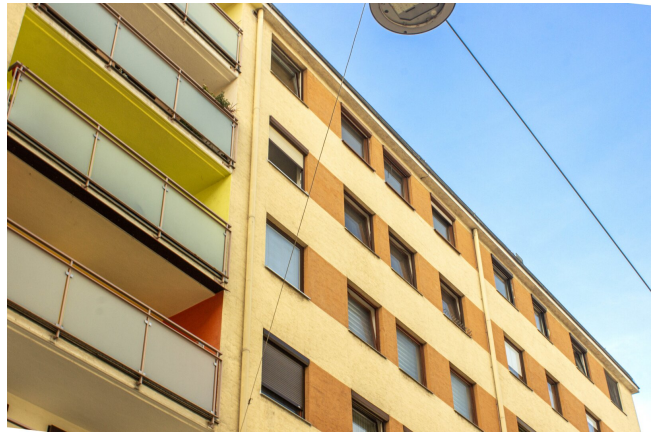






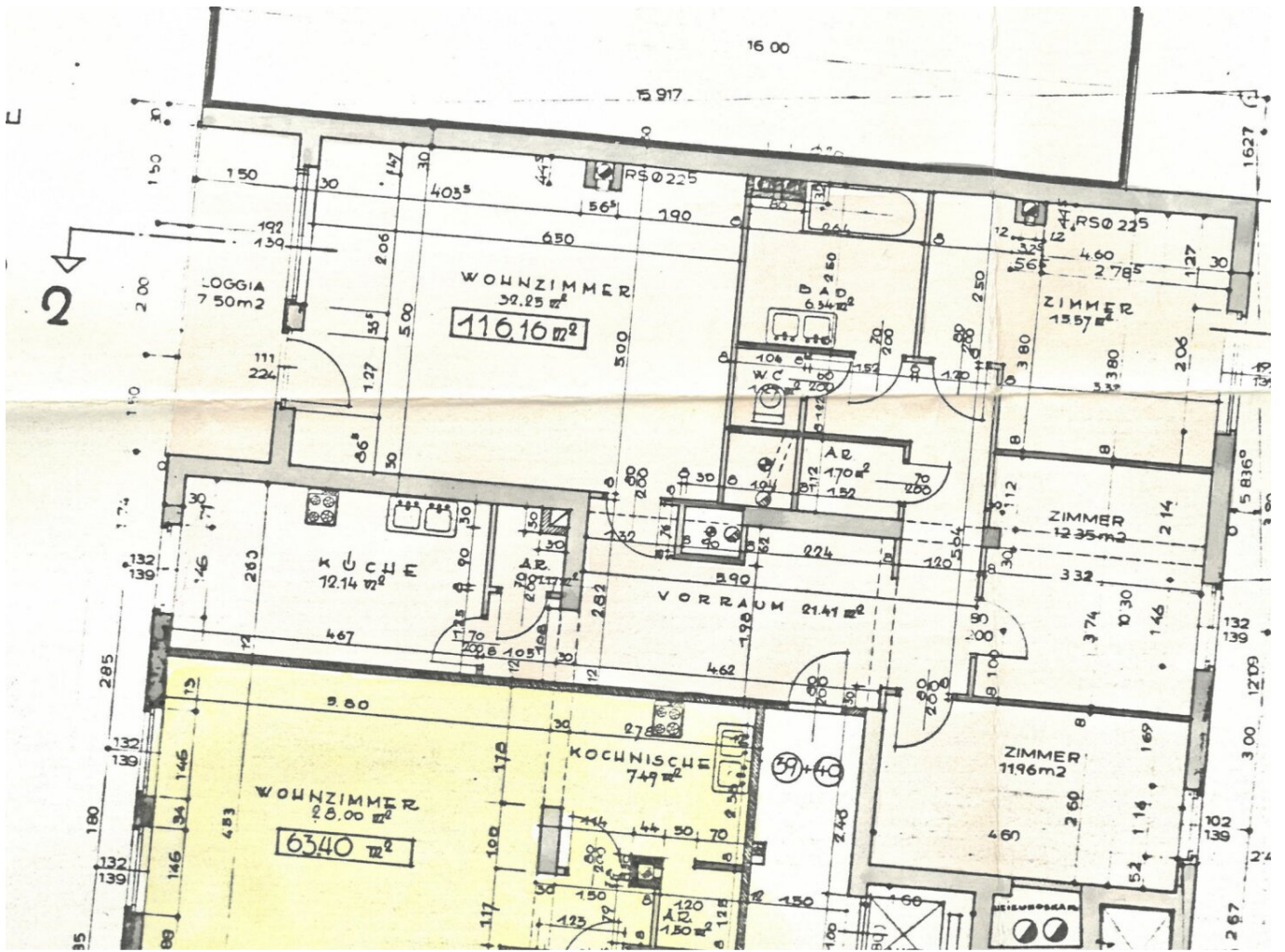












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der schönsten Gegenden vom 10. Bezirk! – Nähe Erholungsgebiet Heuberggstätten.

Diese geräumige Wohnung bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Wohnen wünschen. Mit einer Fläche von **116,16** m<sup>2</sup> ist sie die perfekte Wahl für Familien, Paare oder auch Singles, die viel Platz und hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen.

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der feine **Ausblick**, den Sie genießen können. Egal ob Sie auf der Loggia entspannen oder in Ihrem Wohnzimmer gemütliche Stunden verbringen möchten, der Ausblick wird Sie immer wieder erfreuen. Hervorzuheben ist die Helligkeit und dass die Schlafzimmer in den absolut ruhigen Innenhof ausgerichtet sind.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Fliesen und Vollholz - Parkettböden ausgestattet und verfügt über eine moderne Zentralheizung, die Ihnen zu jeder Jahreszeit angenehme Temperaturen garantiert. Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist perfekt für alle, die gerne kochen und ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen möchten. Markengeräte von Siemens und Liebherr, sowie praktische Apothekerschränke unterstützen sie darin.

Die Wohnung wurde regelmäßig erneuert, saniert und gepflegt. Als Beispiel sind die außenliegenden Rollläden teilweise elektrisch steuerbar, ebenso eine Markise, die Sie auf der Loggia vor zu viel Sonne schützt.

Auch eine sehr geräumige Regen-Dusche und Kabel-TV sind vorhanden. Und für alle Autobesitzer ist die Garage für € 17.000,- (€ 35 BK im Monat). Damit müssen Sie sich keinerlei Gedanken über Parkplatzsorgen oder Witterung machen - mit dem Lift direkt zur Wohnung.

Für Heizung werden monatlich 192,10 € vorgeschrieben und für Warmwasser 53,86 €.

Natürlich verfügt das Haus über einen Personenaufzug, der Ihnen den Weg zur Wohnung ins 6. OG erleichtert.

Sind sie sportlich? Lieben sie es von der Haustür weg in das Erholungsgebiet Heuberggstätten oder zu den Wienerberggründen zu laufen? Vielleicht lieben Sie aber eher den abendlichen Spaziergang zum Tichy oder einen Ausflug in den Böhmisches Prater?

Die Verkehrsanbindung ist hier ebenfalls ideal, denn in unmittelbarer Nähe finden Sie U-Bahn-, Bus-, und Straßenbahnhaltstellen. Der Hauptbahnhof ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in längstens 15 Minuten erreichbar. So können Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt

gelangen oder mit dem Zug verreisen. Am Hauptbahnhof gibt es auch schnelle Verbindungen per Bus und Zug zum Vienna International Airport. Sollten Sie mit dem Auto verreisen, sind Sie über den Verteilerkreis Altes Landgut sehr rasch auf allen Autobahnen, die aus der Stadt führen. Auch für Familien ist diese Lage perfekt, denn in der Umgebung gibt es zahlreiche Schulen, Kindergärten und eine sich ständig erweiternde Universität. Sie finden in unmittelbarer Nähe viele Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien.

Neben der perfekten Infrastruktur bietet die Umgebung auch eine hohe Lebensqualität. In Ihrer Freizeit können Sie entspannende Spaziergänge in die genannten Erholungsgebiete unternehmen oder die kulturellen Angebote der Stadt nutzen. Auch medizinische Versorgung ist hier bestens gewährleistet, mit Ärzten, Apotheken und einer Klinik in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein komfortables Zuhause mit allem, was das Herz begehrt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap